



## Verksamhetsplan och budget för 2019

### VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

Verksamhetsplan och budget för 2019 godkänns under villkoret att Svenska Bostäders styrelse fastställer avkastningskravet.

Vällingby den 21 november 2018

Pelle Björklund  
VD

### Ärendet

Föreligger förslag till verksamhetsplan och budget för 2019.

Av verksamhetsplanen framgår att bolaget fokuserar på grunduppdraget att värna om de kulturhistoriska värdena i berörda områden, fastigheterna, lägenheterna i kombination med att stärka bolagets varumärke och säkra nöjdare hyresgäster.

Investeringsvolymen uppgår till totalt 110 mnkr.

Moderbolaget Svenska Bostäder har att fastställa avkastningskravet för dotterbolaget Stadsholmen om 65,1 mnkr.

### Bilaga

1. Verksamhetsplan 2019
  2. Resultatbudget 2019
-



**STADSHOLMEN**

# **Verksamhetsplan 2019**

---

Stadsholmen

# 1 Förutsättningar

Stadsholmen förvaltar enbart kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. De flesta har högsta kulturhistoriska skyddsklass, d.v.s. att de uppfyller kulturminneslagens krav för byggnadsminnesförklaring.

Kulturhistoriskt värdefulla fastigheter ska hanteras varsamt så att karaktären bevaras. Fastigheterna får inte förvanskas. Varje fastighet har sin unika historia, vilket avspeglas i material, byggnadsdetaljer och konstruktioner. Fastigheterna måste därför hanteras individuellt. Det kräver förundersökningar i olika omfattning beroende på vilken åtgärd som ska utföras, hög kompetens om äldre byggnadsteknik och material samt dokumentation av utförda åtgärder inför framtiden.

Kulturhistoriska värden är inte mätbara på samma sätt som många andra krav inom fastighetsförvaltning som t ex minimisträckor för sophämtning, värden för luftomsättning, radonhalt, bullernivåer mm. Under senare år har mätbara funktionskrav fått en allt starkare ställning på bekostnad av de icke mätbara kraven. Stadsholmen har en viktig roll att värna och utveckla principer, alternativa lösningar som är rimliga avvägningar mellan mätbara och icke mätbara krav.

Bolagets fastigheter är i allmänhet välbelägna. Utformning, standard och kvalitet varierar beroende på byggnadernas ursprungliga ändamål, ålder, ombyggnadsår mm. Många fastigheter, lägenheter och lokaler har mycket stora ”charmvärden”.

Lägenheterna är mycket attraktiva på bostadsmarknaden. Flertalet nya hyresgäster; drygt 60 %, kommer till Stadsholmen via direktbyten. För de lägenheter som förmedlas via bostadsförmedlingen krävs mycket långa kötider.

Av Stadsholmens totala intäkt utgör lokalintäkterna ca 56 %, vilket innebär att bolaget i hög utsträckning är beroende av utvecklingen på lokalhyresmarknaden. Även om lokalerna har attraktiva lägen är de svårare att hyra ut än bostäderna, även vid högkonjunktur, då de har lägre teknisk standard än lokaler i modernare fastigheter i motsvarande lägen. Varsamhetskravet kräver stor omsorg vid teknisk upprustning och lokalanpassning; exempelvis för ventilation.

Inom bolaget har vi under ett par år gjort satsningar på lokalsidan som återbetalats genom högre hyresintäkter. Dock finns även exempel där enskilda objekt tar längre tid att hyra ut och där hyresnivåerna är svåra att hålla uppe. För ett relativt litet företag som Stadsholmen räcker det med ett par hyresgästkonkurser i stora lokaler, för att det ekonomiska utfallet skall påverkas väsentligt, åtminstone på kort sikt.

## 1.1 Fastighetsbestånd

Uppgifterna nedan avser fastighetsbeståndet 1 januari 2019.

Fastighetsbeståndet är mycket småskaligt. De totalt 279 fastigheterna ligger huvudsakligen i Stockholms innerstad med en koncentration till Södermalm, Gamla Stan och Djurgårdsstaden, men finns även i begränsad omfattning i övriga innerstan och i andra stadsdelar.

Fastighetsbeståndet har utökats med 76 fastigheter under den senaste 10-årsperioden, främst genom övertagande från Stockholms stad.

De flesta förvärvade fastigheterna har ett stort inslag av lokaler. Fastigheterna som ägts av staden hade vid överförandet eftersatt underhåll och i många fall även otidsenliga hyresvillkor. Det har varit och är även kommande år en utmaning att hantera det eftersatta underhållet i kombination med de förhållandevis låga hyrorna.

Beståndet är till stor del ombyggt och moderniserat under 1960-1980-tal. Vid renoveringarna var fastigheterna ofta omoderna och i mycket dåligt skick. Ombyggnader var nödvändiga för att inrymma moderna kök och badrum. För bostäderna fanns även krav på större lägenheter. Förändringarna utfördes med då gällande stilideal. De fastigheter som byggts om under senare år har varit i bättre skick. I kombination med att synen på renovering har ändrats över åren och att kompetensen har fördjupats, har det inneburit att senare ombyggnader varit varsammare.

Flera av fastigheterna som renoverades på 1960- och -70-talet har stort behov av teknisk upprustning inom en tioårsperiod. Ett tecken är att vattenskadorna ökar i dessa fastigheter. Att hitta en rimlig och ekonomiskt försvarbar nivå för dessa reparationer är en utmaning. För att möta behovet kommer under den närmaste 10-årsperioden arbeta mer med stambyten än helombyggnad. Vi har genomfört ett pilotprojekt för stambyte på Mariaberget och kommer under 2019 göra ytterligare 3 projekt.

I Stadsholmens bestånd finns många gårdar och trädgårdar som har betydande kulturhistoriska värden som är lika skyddsvärda som byggnaderna. Byggnaderna har under lång tid inventerats med hjälp av antikvarisk sakkunskap som underlag för underhåll och förvaltning. Motsvarande kunskap har traditionellt inte funnits för trädgårdarna, men genom fältstudier och källforskning har vi sedan många år successivt byggt upp kunskap även om trädgårdarnas historiska värden. För flertalet trädgårdar har Stadsholmen upprättat vårdprogram med inventeringarna som grund.

På våra fastigheter finns en stor mängd träd, inte minst i de förvärvade fastigheterna. Träd behöver, precis som byggnader, ett långsiktigt underhåll; i form av beskärningar. Bolaget har i detta syfte upprättat trädvårdsplaner.

## Bestånd

Område	Bostäder		Lokaler		Bilplatser
	Antal	Yta	Antal	Yta	
Stadsholmen	1 633	110 434	864	88 379	68
<b>Totalt</b>	<b>1 633</b>	<b>110 434</b>	<b>864</b>	<b>88 379</b>	<b>68</b>

## 1.2 Organisation

Befattning	Antal 2018	Antal 2019
VD	1	1
Förvaltningschef	1	1
Fastighetsingenjörer	3	3
Driftledare	0	1
Förvaltare	3	3
Ekonom	1	1
Lokaluthyrare	3	3
Bostadsuthyrare	1	1
Förvaltningsassistent	1	1
Bovärd	8	8
Trädgårdssamordnare	0,7	0,7
<b>Totalt:</b>	<b>22,7</b>	<b>23,7</b>





På grund av sjukdom rekryterade vi en vikarierande driftledare under 2018. Efter genomgång av arbetsuppgifter och arbetsbelastning kan kostanteras att behov finns för att permanenta tjänsten som driftledare. Tidigare har driftsfrågorna hanterats av en fastighetsingenjör, som till 50% arbetat med driftsfrågor och resterande 50% med projektledning/byggrelaterade frågor.








Praktiskt innebär det att vi utökar med en ½-tidstjänst på driftsidan och en ½-tidstjänst på fastighetsingenjörsidan. Med den utökningen kommer vi kunna möta behovet av projektledning inom bygg som krävs i samband att vi ställer från helombyggnad till stambyten (Mariabergslyftet). Vi kommer också kunna arbetat mer systematiskt med energieffektivisering och optimering, med förhoppning om nöjdare kunder och minskad energiförbrukning som resultat.

## 1.3 SWOT

## 2 Mål, nyckeltal

Fastigheterna ska hanteras varsamt; deras karaktär ska bevaras; kulturhistoriskt värdefulla lösningar eller detaljer får inte förvanskas. Förvaltningen ska klaras inom de ekonomiska ramar som de totala hyresintäkterna genererar och med nöjda hyresgäster.

Övergripande mål	Nyckeltal	Årsmål	Prognos helår T2 2018	Årsmål 2018
Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm	 Serviceindex, bostäder	82,5		82,5
	 Produktindex, bostäder	78		78
	 Serviceindex lokaler	82,5		80
	 Produktindex lokaler	79,5		80
	Antal avhysningar			

Övergripande mål	Nyckeltal	Årsmål	Prognos helår T2 2018	Årsmål 2018
Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer	 Värmeanvändning, kWh/kvm, rull 12-mån	190		190
	 Trygghetsindex, bostäder	80,5		81
Vi bygger nytt, mycket och bra	 Antal påbörjade lägenheter i helomyggnader, ack	0		
	 Antal färdigställda lägenheter i helomyggnader, ack	18		10
Vi är lönsamma	 Resultat efter finansiella poster, tkr	65 157	56 340	53 602
	 Driftnetto exkl markavgifter och fastighetsskatt, mnkr	148 mnkr	133 mnkr	130 mnkr
Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser	 Aktivt medskapandeindex AMI (Stadens undersökning)	85		85

## Ekonomisk rapport budget år 2019

### Jämförelse budget år 2019 mot prognos 2, år 2018.

#### Operativt resultat

Det operativa resultatet för år 2019 budgeteras till 65,1 mnkr, vilket är 8,8 mnkr högre än prognos 2, år 2018 och 11,5 mnkr högre än budget år 2018.

#### Intäkter

De totala förvaltningsintäkterna 331,6 mnkr, ökar med 12,2 mnkr jämfört med prognos 2, år 2018.

Vi har en budgeterad hyresökning på bostäder med 2 % och ett snitt på lokaler med 2,5 %. En ökning av fastighetskatten med 20 % motsvarar 0,5 % av vår totala ökning för lokaler (Skatteverkets prognos för fastighetstaxeringen år 2019). Motsvarande ökning är budgeterat på kostnaden för fastighetskatt.

Flera större ombyggnadsprojekt har färdigställts under år 2018 ytterligare några kommer bli klara under år 2019. De innebär minskade intäktsreduktioner med ca 5,6 mnkr.

Vi har minskade övriga intäkter med 2 mnkr som främst under år 2018 har omfattat försäkringsersättningar samt lokalrenoveringar.

#### Driftkostnader

De totala driftkostnader 183,6 mnkr minskar med 2,8 mnkr jämfört med prognos 2, 186,4 mnkr.

De beror på minskade anslag för reparationer på 4,5%. I övrigt är generella indexuppräknings på 2%. Specificerar områden och större poster nedan.

#### Köpta tjänster

Inga större förändringar, endast en generell indexhöjning. Högre kostnad med 0,7 mnkr. Nytt avtal kommer under år 2019 för Serviceavtal Anticimex.

#### Personalkostnader

Budgeterad höjning med 2 %.

På tjänstemannasidan så har vi ökade kostnader mot prognos 2 år 2018, vilket beror på de tjänster som tillsattes under 2018 får helårseffekt 2019.

Vi har även en uppräknings från S:t Eriks försäkring avseende pensionskostnader för år 2018, beräkningsunderlaget är uppdaterat med beräkningsunderlag från år 2018.

#### Akuta och planerade reparationer

Minskat anslag för planerade reparationer med 4,5 % vilket motsvarar en neddragning med ca 4 mnkr. Akuta reparationer ligger kvar på samma nivå som prognos 2 år 2018.

### Taxebundna kostnader

De taxebundna kostnaderna är 0,5 mkr högre än prognos 2 år 2018, vilket framförallt beror på ökade kostnader för sophämtning.

### Kontors och lokalkostnader

Ingen förändring totalt sett.

En indexuppräknings har skett med 2 % som då delvis har utjämnats mot lägre kostnader för arbetsplatssystem och ServiceDesk där kostnaden läggs över till It på SB från och med andra halvåret år 2019.

### Övriga administrativa kostnader

Inga större förändringar.

### Mark och skatter

De totala mark och skattekostnaderna 47,1 mnkr ökar med 3,4 mnkr jämfört med prognos 2, 43,8 mnkr år 2018. Tomträttsavgifter har ökat med 2 %. Enligt vår prognos kommer fastighetsskatten öka med 20 %

### Fastighetsavskrivningar

De totala fastighetsavskrivningar 27,4 mnkr ökar med 3,2 mnkr jämfört med prognos 2, 24,2 mnkr år 2018. Flera större ombyggnadsprojekt färdigställs under år 2018 och år 2019.

### Finansiella poster

De totala finansiella posterna budgeteras till 8,2 mnkr vilket är en ökning med 0,4 mnkr jämfört med prognos 2, 8,6 mnkr år 2018. Framst består det av ökade räntekostnader.

## **3 Strategier**

### **Strategier**

Utifrån Svenska Bostäders övergripande strategier beskrivs nedan strategierna för Stadsholmen 2019.

För att uppnå bolagets mål avseende kundnöjdhet och attraktiva fastigheter måste förvaltningen vara kundorienterad. Arbetet med ökad kundfokus ska fortsätta kommande år. Bolaget är i en process att skapa en plattform för att bygga och stärka varumärket Stadsholmen och därmed bidra till koncernens resultat på ett tydligare sätt. Projektarbetet övergår under kommande år till ett strategiskt vardagsarbete med genomförande av varumärkesförstärkta aktiviteter. Bolaget arbetar vidare med att skapa system för hantering av bl.a. inkommande ärenden i syfte att förbättra statistikunderlaget och för att skapa förutsättning för mer träffsäkra åtgärder.

Inom Stadsholmen har vi pekat ut fem områden där vi kommer ha ett särskilt fokus under 2019. Ökad trygghet, yttre miljö (trädgård), Digitalisering, varumärket/företagskultur och kommunikation.

Stadsholmen är i stort behov av att satsa på underhåll och teknisk upprustning. Med tidigare års "Stimulans för Stockholm" har åtgärder kunnat tidigareläggas, framförallt fasadåtgärder. Stadsholmen har reviderat den långsiktiga underhållsplanen och bedömningen är att underhållet behöver läggas fast på motsvarande höga nivå även framöver för att bevara fastigheternas ekonomiska och kulturhistoriska värden. Att säkerställa tillräckliga hyresintäkter från bostadslägenheterna, men framförallt från lokalerna är avgörande för att klara uppdraget.

Stadsholmen hanterar lägenhetsunderhållet successivt enligt en grundplan. Även i samband med omflyttningar åtgärdas lägenheter som har ett nära förestående utförande år.

Stadsholmen arbetar aktivt med både intäcks- och kostnadssidan. Beståndet är mycket attraktivt med en hög hyrespotential beroende på ett bruksvärdesunderskott i hyressättningen. En förutsättning för att Stadsholmen ska kunna utföra underhåll utifrån de behov som finns, är en positiv utveckling såväl för lokaler som för bostäder.

Allmänt finns en tydlig långsiktig hyresutvecklingspotential på lokalsidan. Den stora andelen lokaler innebär samtidigt att bolaget i hög utsträckning är beroende av lokalmarknaden, vilket kan utgöra en risk.

Med intern styrning och uppföljning sker en kontinuerlig kostnadskontroll.

För att Stadsholmen ska kunna uppnå sina mål krävs motiverade medarbetare med stort eget ansvarstagande. Företagskulturen inom koncernen präglas av värdeorden resultatorienterad, handlingskraftig, kommunikativ och lyhörd. Fortsatt kundfokus och kompetensuppbyggnad stärker bilden av företaget utåt och bidrar till en ökad tydlighet inom organisationen. I det pågående varumärkesarbetet kommer roller och ansvarsfördelning ytterligare att konkretiseras. Stadsholmens värdegrund tar sin utgångspunkt i passionerade medarbetare, som agerar på ett pålitligt och respektfullt sätt. Det är också vad vi vill att våra hyresgäster, entreprenörer och andra i branschen ska uppleva att bolaget står för.

Övergripande mål	Strategier
Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm	Vi är närvarande i våra områden, kommunicerar och bygger relationer med lokal- och bostadshyresgästerna. Vi följer upp och utvecklar löpande vårt arbete för att förbättra servicen till hyresgästerna.
	Vi arbetar aktivt med digitalisering av information, tjänster och produkter för kontinuerlig effektivisering och ökad kundnytta samt hållbarhet.
	Strukturerat arbete för att stärka varumärket Stadsholmen. Fokusområden är bemötande, yttre miljö, digitalisering, kommunikation och ökad trygghet.
Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer	Attraktiva boendemiljöer med ökad trygghet i våra ombyggnadsprojekt
	Vi ökar möjligheten för våra hyresgäster att bidra till ett klimatsmart Stockholm.
	Fokus på underhåll både i lägenheter och i fastigheterna i övrigt samt åtgärder för ökad trygghet och säkerhet och uppgradering av gårdsmiljöer. Satsning sker även på trygghet utifrån störningar och korrekta hyresförhållande.
	Bygga om hållbart med hög kvalitet och minskad energiförbrukning
	Satsning på underhåll och teknisk upprustning med särskilt fokus på lokaler.. Revidering av den långsiktiga underhållsplanen där underhållet bör läggas fast på en högre nivå även på sikt.
	Omställning från helombyggnad till stambyten
Vi är lönsamma	Ekonomisk avkastning enligt ägarkrav
	Aktivt arbeta med både intäkt- och kostnadssidan. Ta fram modell för att hantera den långsiktiga hyresutvecklingspotentialen på lokalsidan.
Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser	Kontinuerlig dialog och avstämning av bemanning, personlig utveckling och arbetsbelastning. Uppföljning av medarbetarundersökningar och upprättande av handlingsplan för åtgärder utifrån behov
	Genomföra aktiviteter utifrån handlingsplan för GPTW, sätta mål, planera och följa upp, ta tillvara förbättringsförslag, se över och vid behov revidera kravprofiler och tydliggöra roller.
	Framtagande av ett tydligare varumärke med fortsatt kundfokus och kompetensuppbyggnad stärker bilden av företaget utåt och bidrar till en ökad tydlighet inom organisationen. Fortsatt arbete med företagskultur och ledord.

## 4 Mål, aktiviteter

### 4.1 Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Förstärka kundfokus genom vårt varumärkesarbete för att leva upp till våra löften om att vara pålitliga, respektfulla och passionerade i vårt arbete.	Fredrik Juhnell	2019-01-01	2019-12-31
Genomföra trygghetsrondering i allmänna utrymmen och trädgårdar för att förbättra belysning och skalskydd 2ggr/år	Fredrik Juhnell	2019-01-01	2019-12-31
Säkerställa och utveckla kvalitén i verksamheten genom veckovisa Team-möten där "kundvisaren" med operativa nyckeltal för kundcenterärenden följs upp.	Fredrik Juhnell	2019-01-01	2019-12-31
Utveckla digitala tjänster på webbplatsen för att förbättra kommunikationen med våra hyresgäster.	Fredrik Juhnell	2019-01-01	2019-12-31
Ta fram en struktur för gårdssamråd och genomföra 1 gårdssamråd per bovårdsområde	Fredrik Juhnell	2019-01-01	2019-12-31
Lokalförhandlarna och bovärderna ska gemensamt besöka de 20 viktigaste lokalhyresgästerna i syfte att stämma av behov, önskemål och stärka relationer.	Fredrik Juhnell	2019-01-01	2019-12-31
Ta fram digital bostadspärm för bostadshyresgäster.	Fredrik Juhnell	2019-01-01	2019-12-31

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Implementera fastighetsägarnas avtalsmallar för lokalavtal som en anpassning inför nytt verksamhetssystem (Fast2)	Fredrik Juhnell	2019-01-01	2019-12-31
Utveckla digitala tjänster på hemsidan med fokus på ärendehantering och information till våra hyresgäster.	Fredrik Juhnell	2019-01-01	2019-12-31

## 4.2 Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Genomföra en större trädgårdsombyggnad på Malmgårdsvägen som kan användas som en "modern" referensträdgård utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv	Fredrik Juhnell	2019-01-01	2019-12-31
Inventera våra grovsoprum och se över möjligheterna att utöka antalet fraktioner	Fredrik Juhnell	2019-01-01	2019-12-31
Ta fram modell för uppföljning av projekt ur ett kulturhistoriskt perspektiv	Fredrik Juhnell	2019-01-01	2019-12-31

## 4.3 Vi bygger nytt, mycket och bra

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Genomföra planerat yttre underhåll i cirka 65 fastigheter.	Fredrik Juhnell	2016-01-01	2018-12-31
Utveckla och implementera vår modell för stambyten (Mariabergslyftet)	Fredrik Juhnell	2019-01-01	2019-12-31
Genomföra inventering av villorna på Åsöberget för att uppdatera underhållsplanen.	Fredrik Juhnell	2019-01-01	2019-12-31

## 4.4 Vi är lönsamma

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Ekonomisk uppföljning månadsvis genom bovårds- och förvaltar rapporter	Fredrik Juhnell	2019-01-01	2019-12-31
Arbeta strukturerat med den långsiktiga hyresutvecklingen för lokaler. Ta fram rikthyror för olika områden och användning.	Fredrik Juhnell	2019-01-01	2019-12-31
Genomföra ekonomisk uppföljning på alla driftsprojekt	Fredrik Juhnell	2019-01-01	2019-12-31
Genomföra analys av kostnaderna för inre underhåll.	Fredrik Juhnell	2019-01-01	2019-12-31
Arbeta mer aktivt med fakturagranskning	Fredrik Juhnell	2019-01-01	2019-12-31

## 4.5 Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser

Aktiviteter	Uppföljningsansvarig	Startdatum	Slutdatum
Alla medarbetare ska ha en handlingsplan med mätbara mål med aktiviteter som följs upp månadsvis.	Fredrik Juhnell	2019-01-01	2019-12-31
Genomföra en översyn av Stadsholmens ledord och förankra med alla medarbetare.	Fredrik Juhnell	2019-01-01	2019-12-31
Ta fram en utbildning för alla medarbetare anpassad till vårt kulturhistoriska uppdrag	Fredrik Juhnell	2019-01-01	2019-12-31



## 5 Riskanalys

Övergripande mål	Risk	Åtgärdsplan	Sannolikhet	Konsekvens	R-tal
Vi är bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm	■ För lågt kundfokus		2	4	8
	■ Beroende av entreprenörer		3	3	9
Vi har hållbara och trygga bostadsmiljöer	■ Avvägning mellan hyresgästers önskemål och varsamhet och kulturhistoriska hänsyn		2	4	8
Vi bygger nytt, mycket och bra	■ Risk för höga reparationskostnader, framför vatten o mögelskador i småhusen ombyggda runt 70-talet. Men även risk omfattanden vattenskadorna i flerbostadshusen.		4	4	16
Vi är lönsamma	■ Beroende av utvecklingen på lokalmarknaden		2	3	6
	■ Osäker kostnadsutveckling		3	3	9
	■ Stora lokalobjekt som hyrs av en hyresgäst		3	3	9
Vi har en av Sveriges bästa arbetsplatser	■ Hög personalomsättning		2	4	8
Fastighetsinformation					

Summerad resultaträkning (tkr) 2019

Bilaga 2

Resultatbudget	Budget 2019	Prognos 2 2018	Budget 2018
Hyresintäkter bostäder	-148 539	-145 512	-146 177
Hyresintäkter lokaler	-189 138	-183 720	-179 348
Hyresintäkter bilplatser	-2 254	-2 069	-2 069
Intäktsreduktioner	9 036	14 631	10 391
Övriga förvaltningsintäkter	-712	-2 747	-160
<b>Intäkter</b>	<b>-331 607</b>	<b>-319 417</b>	<b>-317 363</b>
Fastighetsskötsel	32 755	32 809	33 979
Reparationer	82 035	86 020	85 893
Taxebundna kostnader	40 025	39 533	39 610
Administration	28 861	28 060	28 035
<b>Driftkostnader</b>	<b>183 676</b>	<b>186 422</b>	<b>187 517</b>
<b>Driftnetto exkl markavg. o fastighetsskatt</b>	<b>-147 931</b>	<b>-132 995</b>	<b>-129 846</b>
Markavgifter	28 265	27 712	27 684
Fastighetsskatt	18 865	16 063	16 063
<b>Markavgifter och fastighetsskatt</b>	<b>47 130</b>	<b>43 775</b>	<b>43 747</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>-100 801</b>	<b>-89 220</b>	<b>-86 099</b>
Fastighetsavskrivning	27 416	24 240	23 632
<b>Fastighetsavskrivningar</b>	<b>27 416</b>	<b>24 240</b>	<b>23 632</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-73 385</b>	<b>-64 980</b>	<b>-62 467</b>
Finansiella poster	8 228	8 640	8 865
<b>Finansiella poster</b>	<b>8 228</b>	<b>8 640</b>	<b>8 865</b>
<b>Operativt resultat</b>	<b>-65 157</b>	<b>-56 340</b>	<b>-53 602</b>
<b>Res efter jmf störande poster</b>	<b>-65 157</b>	<b>-56 340</b>	<b>-53 602</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-65 157</b>	<b>-56 340</b>	<b>-53 602</b>